

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。本公佈僅作資料用途，並不構成收購、購買或認購本集團證券之邀請或建議。



蜆壳電器工業（集團）有限公司 SHELL ELECTRIC MFG. (HOLDINGS) COMPANY LIMITED

(根據公司條例在香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：00081)

主要交易
建議收購
一家在中國從事物業發展業務
之公司之股份

於二零零五年四月二十九日，買方（本公司全資附屬公司）與賣方訂立協議，據此，買方以505,183,800港元之總代價有條件同意（其中包括）(i)向賣方收購相當於Tigerlily全部已發行股本之轉讓股份及股東貸款；及(ii)承擔其他負債。Tigerlily實益擁有Jodrell已發行股本80%權益，而Jodrell則擁有於中國成立之中外合資經營企業EB Real Estate的70%權益。EB Real Estate投資於多家在中國從事物業發展之公司，其項目分別位於北京、上海、廣州及合肥。根據上市規則，收購事項構成本公司主要交易，須待股東批准後方可作實。本公司將於可行情況下盡快向股東寄發通函，當中載有（其中包括）收購事項之詳情及本集團財務資料。應本公司要求，股份已自二零零五年四月二十九日上午九時三十分起暫停買賣，以待本公佈刊發。本公司已向聯交所申請股份於二零零五年五月十一日上午九時三十分恢復買賣。

協議

協議之主要條款如下：

- 日期**
二零零五年四月二十九日
- 訂約方**
(i) 賣方： Assetbloom Holdings Limited
(ii) 買方： SMC Real Estate Fund Limited，本公司全資附屬公司
- 據董事作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信，賣方與其最終實益擁有人及聯繫人士均為獨立於本集團及本公司關連人士之第三方。

收購事項
買方以505,183,800港元之總代價有條件同意（其中包括）(i)向賣方收購相當於Tigerlily全部已發行股本之轉讓股份及股東貸款；及(ii)承擔其他負債。

代價
根據協議，買方將就收購轉讓股份及Tigerlily應付賣方之股東貸款支付125,172,010港元，並就其他負債償還380,011,790港元。此代價乃賣方與買方經參考估值報告後按公平基準磋商釐定。

- 買方將以下列方式支付該代價：
- (a) 以現金支付439,933,800港元；及
- (b) (i) 65,250,000港元乃透過促使本公司於完成交易時按發行價向賣方（或其代名人）發行43,500,000股對價股份支付；或
- (ii) 倘於完成交易前尚未獲得上市批准，則以現金支付65,250,000港元。

代價較Tigerlily及其附屬公司估定資產淨值約人民幣599,000,000元（約相當於565,000,000港元）折讓11%，該估定資產淨值乃根據賣方按中國公認會計準則編製之Tigerlily及其附屬公司截至二零零五年三月三十一日止三個月之未經審核管理賬目所示賬面值，並參考由獨立專業估值師行簡福怡測量行編製之估值報告所載資產值所計算。下表顯示本公司於緊接發行及配發對價股份前及後之股權結構：

股東	緊接發行及配發對價股份前所持股份數目及佔股權概約百分比	緊隨發行及配發對價股份後所持股份數目及佔股權概約百分比
翁氏家族（附註1）	280,055,126 (62.53%)	280,055,126 (57%)
董事（附註2）	3,844,982 (0.86%)	3,844,982 (0.78%)
公眾人士	163,992,248 (36.61%)	163,992,248 (33.37%)
賣方	—	43,500,000 (8.85%)
	447,892,356 (100%)	491,392,356 (100%)

- 附註：**
- (1) 翁氏家族成員包括翁何韻清女士、翁國基先生、翁國材先生及已故之翁祐博士
- (2) 身為翁氏家族成員之董事以外的董事
- 本公司將向聯交所申請批准對價股份於聯交所上市及買賣。

付款安排
買方已於簽訂協議前以現金向保管人支付誠意金人民幣8,000,000元（約相當於7,540,057港元），除非買方未能向賣方支付交易訂金或未能按照協議的條款或其他規定解除抵押，否則誠意金將於完成交易時退還買方。除出任誠意金之託管代理外，保管人並無於收購事項上有任何其他職能。

- 代價將以下列方式支付：
- (a) 交易訂金100,000,000港元已於二零零五年四月三十日前以現金支付予賣方，其中59,922,010港元將於完成交易時用作轉讓股份及股東貸款之部分付款，另40,077,990港元將於完成交易時用作償還部分其他負債；
- (b) (i) 假設能夠於完成交易前取得上市批准，對價股份將於完成交易時按發行價發行予賣方（或其代名人），作為於完成交易時轉讓股份及股東貸款之部分付款。按發行價計算而相當於50,000,000港元之有關數目之對價股份將會於完成交易時寄存於託管代理作為保留金；或
- (ii) 倘於完成交易前尚未取得上市批准，將不會發行任何對價股份，而買方將於完成交易時向賣方支付現金15,250,000港元，作為轉讓股份及股東貸款之部分付款。餘額50,000,000港元將寄存於託管代理作為保留金；
- (c) 339,933,800港元將於完成交易時以現金支付予賣方，用作償還其他負債餘額；及
- (d) 保留金連同任何利息將於二零零六年四月三十日或買方收訖Tigerlily及其附屬公司截至二零零五年十二月三十一日止年度經審核賬目起計第15個營業日（以較早者為準）發還賣方，惟發還之金額須受賣方與買方間之索償或糾紛索償而引起的任何扣減或預扣所規限。

收購事項之約350,000,000港元將以銀行貸款支付；約90,000,000港元將以本集團內部資源支付；及倘於完成交易前取得上市批准，約65,000,000港元將以發行對價股份方式支付。於本公佈日，本集團之銀行現金結餘約為350,000,000港元。據董事所深知及確信，除對價股份外，賣方並無於可轉換為股份之權利或購股權中擁有任何權益。

先決條件
交易須待下列條件達成，方告完成：

- (a) 買方取得中國法律顧問向賣方發出之法律意見，確認Jodrell持有EB Real Estate 70%權益之合法性及有效性；
- (b) 買方取得英屬處女群島法律顧問向賣方發出之法律意見，確認（其中包括）Tigerlily及Jodrell各自已妥為註冊成立及有效存在；
- (c) Tigerlily與Jodrell的其他股東訂立補充股東協議；
- (d) Jodrell採納其經重列及經修訂之組織章程大綱及細則；
- (e) 買方取得Tigerlily及其附屬公司按香港公認會計準則並遵照香港會計師公會頒佈之會計準則所編製截至二零零四年十二月三十一日止三個月年度經審核綜合財務報表，而該等財務報表與按中國公認會計準則所編製之EB Real Estate截至二零零四年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表並無重大差異；
- (f) 收購事項按上市規則之規定獲得股東批准；及
- (g) 並無重大違反任何保證條款。

除上文(f)項外，倘任何先決條件未能於最終截止日或之前獲達成或豁免，協議將告終止，而誠意金及交易訂金將不計利息退還買方。倘由於合共持有本公司現有已發行股本51%或以上之股東不投票贊成批准收購事項之決議案而導致未能獲得上文(f)項所述之股東批准，賣方有權終止協議，並沒收誠意金及交易訂金。

完成交易
待上述先決條件獲達成或豁免後，完成交易日期將為上述所有先決條件獲達成或（倘適用）豁免後之營業日或訂約方共同協定之其他日期。

倘因買方違約而未能完成交易，除退還誠意金及交易訂金外，賣方須向買方支付100,000,000港元。然而，倘因買方違約而未能完成交易，賣方有權沒收誠意金及交易訂金。

保證安排
根據協議而由賣方與買方於二零零五年四月二十九日所訂立之契據，賣方已將轉讓股份抵押予買方，以作為賣方在若干情況下於完成交易前向買方退還誠意金及交易訂金之保證，以換取買方同意於完成交易前向賣方及保管人支付107,540,057港元之按金，相當於誠意金及交易訂金之總和。

- 抵押將於下列最早日期終止：
- (a) 完成交易日期；
- (b) 二零零五年六月二十日（但如有已展開法院或仲裁程序而於二零零五年六月二十日之前尚未取得法院所頒佈之指令或仲裁裁決，則毋須理會此日期）；
- (c) 倘並無根據協議完成交易，而賣方並無被指稱違反協議而引致被展開法院或仲裁程序，則為賣方根據協議向買方退回契據項下抵押款項之日期；
- (d) 倘並無根據協議完成交易，而買方已向賣方發出違約通知，指稱賣方違反協議，則以賣方向買方支付207,540,057港元（包括誠意金及交易訂金之總和加抵押付款100,000,000港元）及協議所規定任何適用利息之日期；或
- (e) 於買方未能完成協議而構成違約（不論該違約是否由於協議項下的條件不獲達成或豁免所致）之時。

購股權
盈均已就收購事項向本公司提供若干顧問服務，作為獲得提供顧問服務之代價，買方已於協議同日，在完成交易、遵守上市規則任何適用規定及其他情況下，授予盈均享有認購1,250股（相當於本公佈日期Tigerlily全部已發行股本的2.5%）購股權之權利。買方已承諾將Tigerlily於二零零五年四月二十九日合共人民幣537,590,000元之貸款按相同價值撥充資本，令Tigerlily全部已發行股本維持於50,000股且無負債。購股權之行使價為12,630,000港元（即代價2.5%之等值港元），並可於完成交易日期後的五年內（惟無論如何須於合資格首次公開售股進行前）行使。倘於行使期間屆滿時購股權仍未行使，購股權將自動失效。

根據購股權之條款，在未獲得盈均事先書面同意前，Tigerlily不得發行任何相當於其經有關發行擴大後全部已發行股本5%之新股份。此外，Tigerlily任何超過100,000,000港元之借貸亦必須事先獲得盈均書面同意。

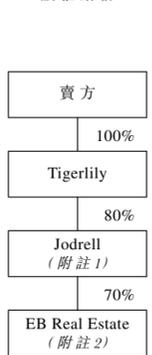
盈均為於香港註冊成立之有限公司，其主要業務為提供顧問服務。除於完成交易後身為購股權持有人外，盈均、其董事及股東與本公司、其附屬公司、本公司關連人士或賣方概無關連。

購股權獲行使時所配發之購股權股份（即於Tigerlily之股份）將不會影響本公司之股權結構。

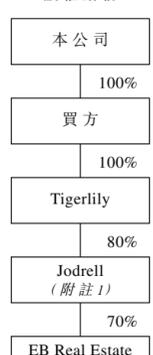
有關TIGERLILY及其附屬公司之資料

下列為Tigerlily於緊接收購事項前後之簡化股權結構：

緊接收購事項前之股權結構



緊隨收購事項後之股權結構



附註：

1. 於收購事項前，Jodrell其餘20%已發行股本由第三方持有，該第三方及其最終股東均獨立於本公司及其控制人（定義見上市規則第14A.10條）。
2. 於收購事項前，EB Real Estate其餘30%已發行股本由第三方持有，該第三方及其最終股東均獨立於本公司及其控制人（定義見上市規則第14A.10條）。

據董事所知，賣方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。

Tigerlily為於英屬處女群島註冊成立之有限責任投資控股公司。於本公佈日期，Tigerlily由賣方全資擁有。Tigerlily實益擁有Jodrell已發行股本80%權益，而Jodrell則擁有EB Real Estate的70%權益。

Jodrell為於英屬處女群島註冊成立之有限責任投資控股公司。於本公佈日期，Jodrell由Tigerlily擁有80%及由獨立第三方擁有20%權益。Jodrell為EB Real Estate註冊資本70%之實益擁有人，EB Real Estate為於中國成立之中外合資經營企業。EB Real Estate投資於多家在中國從事物業發展之公司，其項目分別位於北京、上海、廣州及合肥。EB Real Estate於六個發展中的主要項目所持有之股本權益包括(i)位於北京金融街區域將提供辦公室樓面面積約101,680平方米之建議文化及商業物業發展項目之95%權益；(ii)位於北京提供住宅及商用樓面面積77,716平方米之住宅房屋發展項目之100%權益；(iii)位於上海浦東張江科技園區擬定辦公室樓面面積約14,500平方米之商用物業發展項目之65%權益；(iv)位於廣州總規劃建築面積約1,210,000平方米分多個階段發展之持續住宅物業發展項目之50%權益；(v)位於廣州琶洲配備辦公室及展館場地樓面面積約179,000平方米之建議展覽中心物業發展項目之45%權益；及(vi)位於合肥而有部分已落成之商用辦公室物業發展項目之70%權益。

按照中國公認會計準則，EB Real Estate截至二零零三年十二月三十一日止年度之除稅及非經常項目前及後之經審核虧損淨額分別約人民幣26,343,000元（約相當於24,828,000港元）及約人民幣31,724,000元（約相當於29,900,000港元）。按照中國公認會計準則，EB Real Estate截至二零零四年十二月三十一日止年度之除稅及非經常項目前及後之經審核純利分別約人民幣79,391,000元（約相當於74,827,000港元）及約人民幣74,005,000元（約相當於69,750,000港元）。按照中國公認會計準則，EB Real Estate截至二零零四年十二月三十一日止兩個年度之經審核資產淨值分別約人民幣136,079,000元（約相當於128,255,000港元）及約人民幣211,762,000元（約相當於199,587,000港元）。Tigerlily、Jodrell、EB Real Estate及其附屬公司於二零零五年三月三十一日之未經審核債務總額約為人民幣897,000,000元（約相當於845,000,000港元），其中包括銀行貸款約人民幣160,000,000元（約相當於151,000,000港元）、或然負債約人民幣407,000,000元（約相當於383,000,000港元）及承擔債務約人民幣330,000,000元（約相當於311,000,000港元）。

盈利大幅波動之主要原因乃由於二零零三年爆發非典型肺炎新發症而令若干物業發展項目押後至二零零四年所致。根據EB Real Estate及其附屬公司現時之財務狀況，預期本集團之進一步資本承擔將約為人民幣40,300,000元（約相當於38,000,000港元）。

除於EB Real Estate直接或間接投資外，Tigerlily及Jodrell各自於註冊成立以來並無從事任何業務活動。Tigerlily及Jodrell分別於二零零三年二月二十四日及二零零三年四月四日註冊成立。

按照中國公認會計準則，Tigerlily及其附屬公司截至二零零四年十二月三十一日止年度之除稅及非經常項目前及後之未經審核純利分別約人民幣45,000,000元（約相當於43,000,000港元）及約人民幣42,000,000元（約相當於40,000,000港元）。按照中國公認會計準則，Tigerlily及其附屬公司截至二零零四年十二月三十一日止年度之未經審核資產淨值約人民幣119,000,000元（約相當於112,000,000港元）。

進行收購事項之理由及益處

本集團之主要業務為製造家庭電器、投資物業及高科技業務。買方之主要業務為投資控股。

本集團一向從事物業發展，現時於中國廣州市天河區、中國深圳市福田區、香港、美國及加拿大擁有物業投資組合。源自物業租賃及物業發展之溢利約佔本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之除稅及少數股東權益前之溢利63%。於二零零四年十二月三十一日，本集團約有45%總資產乃源自物業範疇。董事會認為，Tigerlily之物業發展業務將加強本集團於增長迅速及盈利可觀之中國市場的物業組合及收入基礎。Tigerlily可一次過提供逾五項持續發展之高質素房地產項目，於短期、中期及長期而言均可提供低風險回報，與本集團現行物業投資活動相得益彰。

董事認為，協議條款及條件屬一般商業條款，對全體股東而言屬公平合理。

上市規則之規定

根據上市規則，收購事項構成本公司主要交易，須待股東批准方可作實。

概無股東於收購事項擁有重大權益而須放棄投票。

本公司將於可行情況下盡快向股東寄發通函，當中載有（其中包括）收購事項之詳情及本集團財務資料。

暫停及恢復買賣股份

應本公司要求，股份已自二零零五年四月二十九日上午九時三十分起暫停買賣，以待本公佈刊發。本公司已向聯交所申請股份自二零零五年五月十一日上午九時三十分恢復買賣。

釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	買方根據協議條款及條件向賣方收購轉讓股份
「協議」	指	買方與賣方於二零零五年四月二十九日訂立之買賣協議
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	星期六、星期日或香港公眾假期以外之日
「本公司」	指	蜆壳電器工業（集團）有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「完成交易」	指	根據協議完成買賣轉讓股份
「完成交易日期」	指	最終截止日後下一個營業日
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「代價」	指	收購事項合共505,183,800港元之總代價
「對價股份」	指	43,500,000股股份，乃參考發行價所計算價值65,250,000港元而將予發行之股份
「契據」	指	賣方與買方於二零零五年四月二十九日訂立之抵押契據
「交易訂金」	指	於二零零五年四月三十日前支付予賣方之款項100,000,000港元
「董事」	指	本公司董事
「盈均」	指	盈均財務顧問有限公司
「託管代理」	指	將由買方與賣方委任之託管代理
「EB Real Estate」	指	中國光大房地產開發有限公司，於中國註冊成立之中外合資經營企業，由Jodrell及中國光大（集團）總公司分別擁有70%及30%

「Jodrell」指 Jodrell Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，由Tigerlily及一名獨立第三方分別擁有80%及20%

「誠意金」	指	買方於簽訂協議前向保管人支付之款項人民幣8,000,000元（約相當於7,540,057港元）
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「發行價」	指	每股股份1.50港元之價格
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「上市批准」	指	聯交所批准對價股份上市及買賣
「最終截止日」	指	二零零五年六月十五日或買方與賣方協定之其他日期
「購股權」	指	認購購股權股份之購股權
「購股權股份」	指	Tigerlily股本中1,250股每股面值1.00美元之普通股
「其他負債」	指	於Tigerlily為數人民幣403,192,500元（約相當於380,011,790港元）之其他貸款
「中國」	指	中華人民共和國
「保管人」	指	買方與賣方委派之獨立第三方人士
「買方」	指	SMC Real Estate Fund Limited，於香港註冊成立之有限公司，為本公司全資附屬公司
「合資格首次公開售股」	指	於任何股票或證券交易所首次公開發售Tigerlily之股份或其控股公司（其註冊成立之目的乃為持有Tigerlily之股份作首次公開發售）之任何股份

「保留金」指 參考發行價計算價值50,000,000港元之將予發行股份（或出售該等股份之所得款項）或現金50,000,000港元

「轉讓股份」指 將由買方根據協議收購之Tigerlily股本中50,000股每股面值1.00美元普通股

「股份」指 本公司每股面值0.50港元之普通股

「股東」指 股份持有人

「股東貸款」指 Tigerlily應付賣方為數人民幣134,397,500元（約相當於126,670,597港元）之股東貸款

「聯交所」指 香港聯合交易所有限公司

「Tigerlily」指 Tigerlily Overseas Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，其所有已發行股本於收購事項前由賣方擁有

「美國」指 美利堅合眾國

「估值報告」指 由獨立專業估值師行簡福怡測量行就Tigerlily及其附屬公司於二零零五年三月三十一日之資產按公開市場現行用途作為評估基準所發出之估值報告

「賣方」指 Assetbloom Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司

「港元」指 香港現時之法定貨幣港元

「人民幣」指 中國現時之法定貨幣人民幣

「美元」指 美國現時之法定貨幣美元

「%」指 百分比

就本公佈而言，人民幣兌港元乃按1.0港元兌人民幣1.061元之匯率換算，僅供說明。

承董事會命
秘書
李業華

香港，二零零五年五月十日

截至本公佈日期，董事會成員包括執行董事翁國基先生、翁何韻清女士、梁振華先生及潘澤生先生；非執行董事翁國材先生及獨立非執行董事李東海博士、倪少傑先生、王從安先生及林晉光先生。